Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente
Carpeta Nº 2326 de 2013

Versión Taquigráfica N° 2217 de 2014

DIRECTRICES NACIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Establecimiento

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE PROPIETARIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES

Problemática

ASUNTOS VARIOS

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 6 de agosto de 2014

(Sin corregir)

PRESIDEN: Señora Representante Graciela Matiauda Espino, Presidenta y señor Representante Edgardo Rodríguez, Vicepresidente.

MIEMBROS: Señores Representantes Ana Irene Lima, Darío Pérez Brito, Nelson Pérez Cortelezzi y Mario Silvera.

INVITADOS: Por las Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales, señores Sergio Requel, Presidente; Adriana Corbo, Fabián Delgado y Laura Requel.

SEÑORA PRESIDENTA (Matiauda).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Léase los asuntos entrados.

(Se lee)

Debemos considerar la nota que envía la Directora del Banco de Datos del IMPO a esta Comisión. Sugiero enviarla a la Presidencia de la Cámara, a efectos de que estudie y coordine la aplicación de la base de datos.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Cinco por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Ahora procederemos a recibir a la delegación invitada.

(Ingresa a Sala una delegación de las Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales)

——La Comisión da la bienvenida a una delegación de las Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales, integrada por su Presidente, señor Sergio Requel, el señor Fabián Delgado y las señoras Adriana Corbo y Laura Requel.

Escucharemos atentamente sus inquietudes.

SEÑOR REQUEL.- Agradecemos a la Comisión por recibirnos.

Representamos a la Federación que nuclea al sistema de cooperativas de viviendas de propietarios. Hace muchos años, estas cooperativas significaban un problema bastante importante, sobre todo en la órbita del Banco Hipotecario del Uruguay. Se conformó la Federación y comenzamos diversas tratativas, que concluyeron en diversos acuerdos con el Banco. Se conformó el fideicomiso uno, luego de la reestructura del organismo, y la administración de ese fideicomiso pasó a la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

En el año 2008, firmamos un acuerdo con esta Cartera. En la misma semana, las tres federaciones que nuclean este sistema cooperativo firmaron diferentes acuerdos, logrando algo importante: una reducción de la tasa de interés en los préstamos. La tasa estaba al 7% y se subsidió de modo de llevarla al 2%. Eso logró solucionar, en parte, el desfase que había en este grupo de cooperativas, fundamentalmente en las cuotas, que eran muy altas con respecto al resto del sistema.

Sin embargo, cuando firmamos el acuerdo en 2008, sabiendo que un convenio macro no contemplaba el 100% de la problemática que existía, se dejó establecido que, si era necesario, se realizarían estudios relativos a los saldos, a través de Comisiones de trabajo, junto con el Ministerio y la ANV, en ese momento recién conformada.

Como recordarán, hay nombres significativamente complejos dentro de lo que fue el sistema de construcción de las cooperativas, como el de Julián Pereyra, que han estado denunciados en forma permanente en las diferentes Comisiones. Desde el arranque del sistema, este tipo de cooperativas tenía saldos iniciales totalmente desfasados de la realidad. Cuando el Ministerio prestaba como tope máximo UR 1.700 para construir, dentro de estos planes había viviendas que costaban, desde el arranque, entre UR 3.000 y UR 3.400. Por lo tanto, por más que se modificara la tasa de interés -lo que es muy importante porque reduce significativamente la cuota-, si no hablábamos de saldo era muy difícil encontrar una salida a largo plazo. El acuerdo de 2008, permitía una salida a corto plazo, que era reintegrar el pago al sistema. Desde hacía mucho tiempo, ese sistema se encontraba por fuera del pago sistemático a los organismos correspondientes.

En el convenio de 2008, hay un párrafo que establece que si esas Comisiones de trabajo demuestran que los saldos iniciales están desfasados de la realidad, existe el compromiso de estudiar la situación y, si es necesario, aplicar distintos subsidios; pueden ser subsidios directos al capital.

Con esta Administración, comenzamos a hablar sobre el tema, en primer lugar, con la señora Ministra y con el Director Nacional de Vivienda, y encontramos vías de diálogo que permitían buscar una salida. Estas negociaciones se dieron hasta setiembre de 2012. En esa fecha, elaboramos una contrapropuesta y, no sabemos qué sucedió, pero la Administración nunca respondió. Se nos hizo presentar diecisiete cooperativas para el estudio de los saldos y se llegó a un acuerdo en cómo estudiarlas, pero nunca se realizó.

¿Qué pasa con esas diecisiete cooperativas? Estaban por fuera del acuerdo macro porque no encontrábamos una solución a sus cuotas, de acuerdo con el saldo que tenían desde el comienzo del proceso amortizante. Sucedía, por ejemplo, que cooperativas de Cerro Chato tenían que pagar cuotas de $ 11.000. A pesar de que el acuerdo establece un sistema de subsidios, nos parece que hay que razonar este tema desde otra óptica y encontrar una solución distinta porque el subsidio también lo paga el Estado. Al pagarlo el Estado para que la persona permanezca en la vivienda, estamos subsidiando un valor que está desfasado de la realidad. Si una cuota vale $ 11.000 y encontramos que una familia puede pagar $ 5.000 y tenemos que subsidiarla en $

6.000, ese dinero también pertenece al Estado. A través de ese sistema de subsidios estamos convalidando el pago de una parte de la cuota, y nos parece que no corresponde con la realidad edilicia ni con la realidad histórica del proceso amortizante. Nunca hemos tenido falta de diálogo con la Agencia Nacional de Vivienda ni con el Ministerio, pero se ha cortado con respecto a este tema.

El año pasado comenzaron a llegar citaciones a las cooperativas que no habían firmado el acuerdo 2008 por este mismo motivo, es decir, porque formaban parte de las diecisiete que habíamos presentado para su estudio. Estas citaciones en principio son invitaciones a presentarse, pero a la tercera vez el lenguaje comienza a adquirir otra dimensión. Esto llevó a que enviáramos diferentes notas al Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda a efectos de que se cambiara la política de citaciones. En diciembre hicimos una movilización y entregamos una carta al Presidente de la República. Al día siguiente, la Secretaría de Presidencia nos llamó y nos coordinó una reunión con el Ministro para el 31 de diciembre. En esa oportunidad, planteamos al señor Ministro que estas comisiones de trabajo nunca habían funcionado y que estas cooperativas se estaban citando aun cuando estaban incorporadas en un listado, por lo que nos parecía se debía estudiar a fondo la situación. El Ministro en esa fecha se iba a tomar unas breves vacaciones, pero se comprometió a comenzar a trabajar en este asunto en la primera semana de febrero y a participar en forma directa.

Llegó el mes de abril sin haber recibido respuesta de ningún tipo; entonces, volvimos a llamar a la Secretaría del señor Ministro. Se nos respondió que el Ministro todavía no había convocado a la Federación porque había pedido determinados datos a la Agencia Nacional de Vivienda y no se los había enviado.

Hemos tenido una paciencia muy grande. No iniciamos ninguna acción; esperamos la convocatoria. Pero, nos encontramos con que las citaciones volvieron. Tengo en mi poder una del departamento de Florida -voy a dejar una copia a la Comisión-, en la cual se intima el pago de $ 2:724.000, adeudados a la fecha, y se otorga un plazo de diez días hábiles. Esto llegó a cada uno de los integrantes de la cooperativa. También, tenemos este tipo de citaciones en Cerro Chato, que establecen cifras cercanas al millón de pesos. Según nuestra experiencia, entendemos que no se está intimando para que se haga efectivo el pago de este monto en diez días. Me gustaría que el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda le vaya a explicar a esa gente, que tiene entre sesenta y ochenta años, que estas notas no se están enviando para que en diez días se presenten a pagar estos montos.

En este momento estamos en cortocircuito con la Administración con respecto a este tema. Por supuesto, hemos enviado notas al Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda y al señor Ministro, solicitando una entrevista, pero seguimos sin respuesta.

Nos parece que es muy complicado comenzar a citar de esta manera. Ya hemos tenido una experiencia como esta en años anteriores cuando el Banco Hipotecario hizo este tipo de intimaciones, que generó una confrontación con todo el sistema.

Si bien estas notas no pueden compararse con la dureza que tenían otras intimaciones o invitaciones a presentarse, nos parece que está totalmente fuera de lugar hacer este tipo de convocatorias con estas cifras a la gente que toma deuda general y colgamentos, que ahora se les dice partida exigible. Estamos hablando de partidas que tienen que ser pagadas una vez terminado el proceso amortizante. Cambiamos los nombres, pero seguimos hablando de lo mismo: deudas al día de hoy, moras, multas, recargos, etcétera.

Nuestra presencia aquí obedece, fundamentalmente, a que se han cerrado determinados caminos. Nosotros vamos a dejar en la Comisión copia de diferentes documentaciones, por ejemplo, una carta de la Dinavi, cuando estábamos negociando cómo trabajar en torno a este tema, propuestas que hicimos, contrapropuestas que nos hicieron y una respuesta nuestra -que tiene unas veinte páginas- en cuanto a que no habíamos tenido ninguna novedad. Cuando preguntamos por este tema, se nos responde que depende del Ministerio de Economía y Finanzas porque es el propietario del fideicomiso. A esta altura, ya no sabemos con quién hablar; tal vez, deberíamos hacerlo con el Papa Francisco, porque nadie nos da una respuesta concreta sobre este tema.

Nosotros no pedimos al Ministro un recálculo de la deuda de estas diecisiete cooperativas para que se bajara estrepitosamente; lo único que le pedimos el 31 de diciembre fue una resolución ministerial que contemplara la realidad que tenemos hoy -porque aunque el convenio- macro celebrado en 2008 tiene en cuenta buena

parte del sistema, no puede cubrir todos los problemas y que, reconociendo esta situación, conforme una comisión de trabajo que permita estudiar en profundidad este asunto.

Me parece que no hemos pedido gran cosa. No hemos pedido una resolución que tenga una complejidad como la que tuvo la reestructura del complejo habitacional. Me parece que estamos pidiendo algo viable, pero no hemos encontrado respuesta. Entendemos que en medio de estas citaciones, el único camino que nos queda es movilizarnos, como pasó en diciembre. Probablemente, el plenario general resuelva hacerlo nuevamente.

SEÑOR SILVERA.- Consideramos que es una situación muy preocupante y entendible

En las recorridas que hacemos, lamentablemente, nos estamos chocando con esa realidad.

Personalmente, tengo una posición tomada sobre el tema y comparto lo que ustedes están planteando. Pero, debo decirles que de acuerdo con la metodología de la Comisión, procedemos a expresar nuestras opiniones luego de que se retiran las delegaciones.

Propongo que el planteamiento que ha hecho esta delegación recorra el camino institucional, es decir, que se haga llegar a la máxima autoridad en materia de vivienda, que es el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Además, que se realice un seguimiento del tema para que no quede en letra muerta, como un simple cumplimiento de un formalismo de nuestra parte. Debemos tratar de funcionar como articuladores para que ustedes tengan, al menos, un día antes los tribunales, como se dice en el derecho francés, o sea tener la posibilidad de ser escuchados y de intercambiar ideas. En definitiva, lo que ustedes están buscando es una solución a un tema muy importante.

Como ustedes sabrán, nuestras funciones son meramente legislativas y de contralor; o sea, toda resolución en materia de vivienda depende, pura y exclusivamente, del Poder Ejecutivo. Por lo tanto, sería un buen aporte de la Comisión enviar el planteo que ustedes han hecho a las autoridades en materia de Vivienda y, posteriormente, realizar un seguimiento.

SEÑOR RODRÍGUEZ (don Edgardo).- No me quedaron claros algunos aspectos. El acuerdo logrado en el año 2008 abarcaba a todas las cooperativas. ¿Cuántas eran, en total? ¿Por qué ese grupo de cooperativas quedó fuera de ese acuerdo?

SEÑOR REQUEL.- No tengo información sobre la cantidad de cooperativas que abarcó ese acuerdo en todo el país; sí puedo decir que contemplaba a setenta cooperativas, que estaban integradas a nuestra federación. No tenemos los números exactos, pero la Agencia Nacional de Vivienda hoy los debe tener.

El acuerdo del año 2008 marcaba dos puntos centrales. El primero era un subsidio a la tasa de interés que se aplicaba a estas cooperativas que provenían de la órbita del Banco Hipotecario del Uruguay, que era del 7%, llevándola a un 2%. Es decir, no se tocaba el capital ni el interés, pero se lograba ese subsidio. Por lo tanto, las cooperativas que llevaban un proceso amortizante inicial o que estaban en los primeros quince años, en los que hay una fuerte carga de interés, vieron una contundente disminución de su cuota. No obstante, en aquellas cooperativas que ya habían pasado los quince años de pago -es decir que estaban en el momento en que se paga más capital que interés- ese subsidio se reducía y como el valor de la cuota no se modificaba -el que pagaba 20 UR, debía seguir pagando 20 UR; lo que se subsidiaba era el interés que generaban, a corto o mediano plazo nos íbamos a enfrentar a un problema de pago de cuotas. De esta manera se subsanaba al 80% del sistema, que tenía un proceso amortizante de los primeros diez años, por lo menos, pero se sabía que, a la corta o a la larga, se iba a instalar nuevamente este problema, porque las cuotas estaban desfasadas de la capacidad económica que tenían los núcleos que viven en cooperativas.

El segundo punto importante que establecía el acuerdo eran los subsidios a la permanencia, algo en lo que esta Administración ha trabajado bastante, incorporándolo en las nuevas reglamentaciones. Consiste, fundamentalmente, en subsidiar la cuota a aquellas personas que no pueden pagarlas para que se queden en la vivienda. El acuerdo del año 2008 establecía un subsidio a la permanencia de hasta el 50% de la cuota. Luego, reglamentaciones posteriores del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente llevaron a tener subsidios de otras características, logrando, en algunos casos, un subsidio del cien por cien de

la cuota. Planteamos que se debía tener cuidado con esto porque se estaba generando un desequilibrio y que se tenían que rever los subsidios. Esto llevaba a que por viviendas del mismo tipo, de igual modalidad, con núcleos familiares idénticos, con ingresos idénticos, algunos pagaran una cuota de mil y otros de cinco. Era algo que se debía estudiar. Está genial que se logren acuerdos, pero estos van envejeciendo, por lo que habría que armonizarlos con la realidad de las reglamentaciones que el organismo crediticio o el organismo administrador va aplicando a su propia cartera; por lo tanto, se deben rever los acuerdos.

A grandes rasgos, esos son los dos puntos centrales del acuerdo que, de alguna manera, permitía volcar nuevamente al sistema el pago de la cuota, que era la preocupación que tenía la Administración en ese momento.

Para nosotros, no deja de ser importante el tercer punto, que refiere, precisamente, a este grupo de cooperativas. ¿Qué tenía de particular este grupo de cooperativas? En primer lugar, podían haber atravesado la franja de los dieciséis años de pago, por lo que se encontraba con un subsidio disminuido, porque pagaban, fundamentalmente, capital y no intereses. No obstante, había otra franja de cooperativas que tenían saldos iniciales tan grandes que aunque hubieran aplicado el subsidio a los intereses, les habría quedado una cuota de aproximadamente de $ 10.000 u $ 11.000, en aquel momento -actualmente habría sido de $ 19.000-; estoy hablando de cuotas de 30 UR. ¿Dónde está el origen de esto? Surge de la deuda que se tenía con el organismo crediticio en el momento de la primera cuota. Si se debían 5.000 UR, la cuota que se estipulaba era resultado de esas 5.000 UR. Pero ¿dónde están esas 5.000 UR? ¿En la vivienda? Ahí está el tema. De allí surgió toda una serie de tejes y manejes que se mantuvieron durante años en este sistema -lo sabemos-; seguramente, esta Administración, la que venga y la posterior no serán responsables de ello. No obstante, sí seremos responsables, de alguna manera, de no estudiar la generación de anticuerpos para enfrentar esta situación. Lo que estoy diciendo no es nuevo: esta Administración tuvo que hacer esto con miles de conjuntos habitacionales cuando llegó a la conclusión de que sus deudas eran impagables; tuvo que salir a matar deuda. Hasta el día de hoy, no me queda claro cuál fue el concepto de tasación que se aplicó, pero no cabe dudas de que fue una política muy efectiva, que canceló deudas en lugares donde se debían cancelar y reincorporó a la gente a un sistema de pago interno, como los gastos comunes y demás. En realidad, no estamos planteando nada nuevo: esta Administración ya lo aplicó en una parte del sistema de viviendas, que no era cooperativo. Por lo tanto, no revelamos ninguna verdad. Como hemos dicho en más de una oportunidad, consideramos que, a la corta o a la larga, esta situación terminará con viviendas vacías, con otras ocupadas y con otras modalidades, como las que se dieron en los conjuntos habitacionales.

Quiero agregar otro elemento para que adviertan cuál es el efecto que tiene la historia de la deuda. La cooperativa "Dionisio Díaz" -algunos la conocerán; queda cerca de la calle Capitán Tula, está conformada por viviendas de la vieja Franja 1 del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. El préstamo total que se daba a este tipo de viviendas era de 1.100 UR y se les aplicaba un subsidio de 374 UR. Por lo tanto, la persona tenía que empezar a pagar cuotas que eran resultantes de una deuda de poco más de 800 UR. Si hoy consultan la deuda que tiene la cooperativa "Dionisio Díaz" en la Agencia Nacional de Vivienda advierten que supera las 1.800 UR. Esta situación, desde el punto de vista financiero, tiene una explicación. Si lo mira un economista, dice que es el efecto de no haber pagado durante ocho o nueve años. Pero lo que nosotros queremos saber es de dónde sale esa deuda. Esto no sucede únicamente con la cooperativa "Dionisio Díaz", sino que pasa en buena parte del sistema. De allí surge el listado inicial de diecisiete cooperativas, que respondían a un muestreo de estudios que nos permitían diagnosticar algunos problemas y alcanzar una solución más duradera, que no pasara solo por afectar la tasa de interés.

El acuerdo del año 2008 no sacó un solo peso de capital, de dinero entregado por parte del Estado al sistema; solo atendió el interés que generó ese dinero prestado.

SEÑORA PRESIDENTA.- Lamentablemente, me tengo que retirar. La Comisión queda en manos del Vicepresidente, señor Diputado Edgardo Rodríguez.

Extiendo mi compromiso en el sentido de que más que preocuparme, me ocuparé de este problema, que no solo es de ustedes, sino de mucha gente, en eso que es tan importante: el techo.

(Ocupa la Presidencia el señor Representante Edgardo Rodríguez)

SEÑOR REQUEL.- Resumir esta problemática en quince minutos de exposición es difícil.

SEÑOR PRESIDENTE (don Edgardo).- Los Diputados resolveremos qué acciones se tomarán, aunque ya se insinuó un camino. Seguramente, se pondrá en conocimiento de esta situación al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR PÉREZ BRITO.- El Ministerio ya conoce esta situación.

SEÑOR REQUEL.- Solicito que la versión taquigráfica de esta reunión no solo llegue al señor Ministro, sino también al Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda y a la Directora Nacional de Vivienda, porque son parte involucrada, en forma directa, con esta situación. La Dinavi tuvo la responsabilidad de negociar, de alguna manera, con las organizaciones; en este caso, con nosotros, Covipro, lo que no volvió a suceder desde el año 2012. La Agencia Nacional de Vivienda, como organismo ejecutor del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, es la que argumenta el envío de las citaciones -seguramente, con motivos expresando que no tiene otros lineamientos por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para aplicar una política de recupero.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos la presencia de la delegación.

(Se retira de Sala la delegación de las Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales, Covipro)

——El señor Diputado Silvera hizo una propuesta en el sentido de enviar la versión taquigráfica de esta reunión al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Presidente de Covipro planteó que también fuera remitida a la Directora Nacional de Vivienda y al Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda.

Se va a votar.

(Se vota)

——Cinco por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Por otra parte, en lo relativo a las directrices de ordenamiento territorial, el Congreso de Intendentes solicitó que les otorguemos una semana más, porque están realizando cambio de autoridades. Por lo tanto, si no hay objeciones, se incluirá este asunto en el orden del día de la primera reunión de setiembre.

Se levanta la reunión.